

Bản án số: 157/2021/DS-PT

Ngày: 31-3-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
quyền sở hữu nhà ở.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đắc Minh

*Các thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Bà Nguyễn Thị Thụy V

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:**  
Ông Trần Ngọc Đám – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 380/2019/TLDS-PT ngày 15/7/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 314/2021/QĐ-PT ngày 22/02/2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Hứa Cúc T sinh năm 1955

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là chị Trần Thị Thúy A sinh năm 1982 (theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2017).

Cùng địa chỉ: Nguyễn Thị Minh K, khóm 7, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

**2. Bị đơn:**

2.1 Bà Trần Thị Bích N sinh năm 1962

2.2 Ông Khuru C sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: đường Ngô Quốc Tr, khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khuru C là bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1962. (theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2017)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà N: ông Lâm Khắc S là Luật sư của Văn phòng luật sư Lâm Khắc S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hồng Ngọc C1, sinh năm 1962

Địa chỉ: Võ Văn K, khóm 6, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

3.2. Chị Trần Thị Thúy H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Chị Trần Thị Thúy D, sinh năm 1972 (theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2017). Địa chỉ: đường Nguyễn Thị Minh K, khóm 1, phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

3.3. Anh Khuru Trọng N, sinh năm 1999

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nghĩa: Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1962. (theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2017). Cùng địa chỉ: Ngô Quốc Tr, Khóm 4, Phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật là ông Dương Hiền Hải Đ; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị Bích N.

*(Bà Trần Thị Thúy A, bà Trần Thị Bích N, luật sư Lâm Khắc S có mặt, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh có đơn xin xét xử vắng mặt, những đương sự khác vắng mặt).*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Bà Hứa Cúc T là nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 28/7/2014 bà và bà Trần Thị Bích N, ông Khuru C có làm hợp đồng chuyển nhượng một căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 78,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại đường Phạm Ngũ Lão (nay là đường Ngô Quốc Trị), khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh với giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực và được Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 14/10/2014, nhưng đến khi bà đến yêu cầu bà N và ông C giao nhà và đất thì bà N, ông C không đồng ý.

Nay bà T yêu cầu bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C phải di dời tài sản để trả lại cho bà T căn nhà và diện tích đất 78,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại đường Phạm Ngũ Lão (nay là đường Ngô Quốc Trị), khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

*Bà Trần Thị Bích N, ông Khuru C là bị đơn trình bày:*

Vào ngày 21/10/2013, bà có nhờ bạn của bà giới thiệu ông Hồng Ngọc C1 và ông C1 có giới thiệu người để bà vay tiền của ông Trần Quốc V với số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất là 6%/tháng, để đảm bảo cho khoản vay này ông

V yêu cầu bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V và khi vay bà có đóng lãi cho ông V được 04 tháng với số tiền là 24.000.000 đồng. Đến ngày 19/02/2014 do cần thêm tiền nên ông Hồng Ngọc C1 có giới thiệu cho bà vay tiền của bà Trần Thị Thúy H số tiền 150.000.000 đồng và bà H cũng yêu cầu bà làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà và đất như ông V, khi vay bà đóng lãi được 05 tháng 08 ngày với số tiền lãi là 47.450.000 đồng.

Đến ngày 28/7/2014, bà lại cần thêm tiền nên ông Hồng Ngọc C1 có giới thiệu cho bà vay tiền của bà Hứa Cúc T với số tiền 200.000.000 đồng và bà T yêu cầu bà làm thủ tục chuyển nhượng như hai lần vay trước, bà đóng lãi cho bà T được một tháng số tiền 12.000.000 đồng. Ngày 28/8/2015 do bà không có tiền để đóng lãi cho bà T nên bà có đến nhà nói chuyện với bà T về việc bà xin bà T chậm tiền lãi để tháng sau sẽ thanh toán và đã được bà T đồng ý, lúc này bà yêu cầu bà T mua nhà của bà với giá 370.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý mà chỉ đồng ý mua với giá 200.000.000 đồng.

Nay bà N không đồng ý về việc bà T yêu cầu bà và ông C phải trả lại căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 78,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại đường Phạm Ngũ Lão (nay là đường Ngô Quốc Trị), khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Đồng thời bà N yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng đất cho bà và bà sẽ trả nợ cho bà T hàng tháng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà N, ông C với bà T ký ngày 28/7/2014 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T ngày 14/10/2014 đối với thửa đất tranh chấp trên.

*Ông Hồng Ngọc C1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:* ông là người giới thiệu cho bà N, ông C vay tiền của ông Trần Quốc V, Trần Thị Thúy H trước đó nên khi bà N nhờ ông bán nhà thì ông giới thiệu cho bà T. Vay lần nào cũng làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm. Lần đầu bà N vay tiền ông V 100.000.000 đồng đóng lãi 6.000.000 đồng/tháng, tiếp theo bà vay tiền của cô Hạnh số tiền 150.000.000 đồng lãi suất 6%/tháng để trả nợ cho ông V đến lúc trả nợ cho bà H là 159.000.000 đồng. Bà N bán đất cho bà T 200.000.000 đồng ông được hưởng tiền công 10.000.000 đồng, trả nợ cho bà H 159.000.000 đồng bà N nhận số tiền còn lại là 31.000.000 đồng. Ông khẳng định đây là hợp đồng mua bán nhà vì bà N không có ai cho vay nữa nên kêu bán cho bà T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thúy D là đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thúy H trình bày:* Ngày 19/02/2014 bà Trần Thị Thúy H có mua 01 căn nhà và đất số 312, tờ bản đồ số 20, diện tích 78,6 m<sup>2</sup> (thực đo 69,4 m<sup>2</sup>) của bà Trần Thị Bích N giá 150.000.000 đồng sau đó bà đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng và nhận lại đủ số tiền nên không yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Trần Thị Thúy A đại diện bà Hứa Cúc T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng thời bổ sung điều kiện nếu bà N, ông C muốn giữ lại nhà để ở thì bà yêu cầu Bà N, ông C thanh toán lại cho bà khoản giá trị nhà đất theo giá Hội đồng định giá đã định giá ngày 12/10/2017. Bị đơn bà Trần Thị Bích N, ông Khuu C vẫn giữ nguyên yêu cầu.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, 39, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 86, khoản 1, 2 Điều 228, Điều 174, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 117, 454 Bộ Luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của UBTVQH.

Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Thúy A là đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hứa Cúc T.

Buộc bà Trần Thị Bích N ông Khuru C phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Hứa Cúc T 498.324.987 đồng (Bốn trăm chín mươi tám triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C được quyền sử dụng 69,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 20 loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại đường Ngô Quốc Trị, khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh theo vị trí tứ cận chiều dài các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 287 số đo 23,2 m tính từ lộ Ngô Quốc Trị đo về hướng Bắc.

- Hướng Tây giáp thửa 311 số đo 23,2 m tính từ lộ Ngô Quốc Trị đo về hướng Bắc.

- Hướng Bắc (sau hậu) số đo ngang 3m.

- Hướng Nam giáp lộ Ngô Quốc Trị chiều ngang lộ 3m (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đất).

Bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C được quyền sở hữu toàn bộ căn nhà (Bao gồm nhà quán, nhà chính, nhà vệ sinh, nhà hè sau) số 32, đường Ngô Quốc Trị, khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (Nhà xây dựng trên thửa đất 312 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Ngô Quốc Trị khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh tỉnh, Trà Vinh giao cho ông C, bà N được sử dụng nêu phần trên).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/01/2019, bị đơn bà Trần Thị Bích N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị Bích N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng giữa các bên là mối quan hệ vay mượn, bà N có đóng tiền lãi hàng tháng nhưng bản án sơ thẩm xác định là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nên bà không đồng ý, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Lâm Khắc S trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả cách để che giấu quan

hệ vay mượn, lấy của người này trả cho người khác và cuối cùng bà N chỉ nhận được 28.600.000 đồng. Hơn nữa, hợp đồng này chỉ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không có quyền sở hữu nhà, do đó phía bị đơn khẳng định chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng nhà. Tại Điều 3 của hợp đồng, bà N có nghĩa vụ giao đất và nộp thuế, bà T đóng phí trước bạ, nhưng thực tế tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì ông C1 tự làm hết các thủ tục và bà N không đóng bất kỳ một khoản tiền nào. Do bản án sơ thẩm đã xét xử không phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hứa Cúc T là bà Trần Thị Thúy A trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hợp đồng giữa các bên là hợp đồng mua bán đúng pháp luật, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: xét giữa các bên đã cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên đất có 01 căn nhà, trong hợp đồng có chữ ký của bà N, ông C và tại biên nhận nhận tiền (bút lục 04) cũng do bà N, ông C ký tên. Như vậy bà N, ông C hoàn toàn biết rõ việc chuyển nhượng. Bà T đã được Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 14/10/2014. Phía bị đơn có kháng cáo nhưng không có chứng cứ, tài liệu mới để chứng minh đây là hợp đồng giả cách do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chưa ràng buộc trách nhiệm của các bên trong phần quyết định đã tuyên, sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án sau này, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

##### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Bích N trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ủy ban Nhân dân Thành phố Trà Vinh có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Hồng Ngọc C1, và bà Trần Thị Thúy H có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thúy D vắng mặt, những đương sự này đã có văn bản ghi ý kiến, lời khai trong hồ sơ đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên mà không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

## **[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn:**

[2.1] Bà Hứa Cúc T đòi bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C (chồng bà N) và Khuru Trọng N (con bà N) phải giao cho bà ngôi nhà và đất gắn liền với nhà có diện tích 78,6 m<sup>2</sup> (thực đo 69,4 m<sup>2</sup>) thửa đất số 312 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh vì cho rằng bà N, ông C đã bán nhà đất này cho bà. Bà T đã cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên và “Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất” ghi ngày 28/7/2014 (Bút lục số 4, 18-20). Nội dung hai văn bản trên phù hợp với nhau, đều là văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà đất với giá 200.000.000 đồng.

Việc mua bán nhà đất giữa bà T với vợ chồng bà N do ông Hồng Ngọc C1 giới thiệu và làm trung gian cho việc mua bán. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2018 ông Hồng Ngọc C1 cũng khai như lời trình bày của bà T (Bút lục 220).

Mặt khác tại biên bản lấy lời khai ngày 01/9/2016 đến ngày 12/5/2017 bà N thừa nhận bà và ông Khuru C có ký nhận hợp đồng mua bán nhà đất có công chứng và ký biên nhận 200.000.000 đồng (Bút lục số 43). Tại biên bản đối chất ngày 19/5/2017 bà N và ông C thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với bà T (Bút lục 90). Tại biên bản làm việc ngày 01/9/2016 bà N khai: “có ký một hợp đồng mua bán nhà đất có công chứng và ký biên nhận 200.000.000 đồng” (Bút lục 43). Biên bản lấy lời khai bà N ngày 12/5/2017 bà N thừa nhận bà và ông Khuru C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với bà T (Bút lục 142). Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/9/2018 cũng như tại phiên tòa hôm nay bà N đều khai nhận sự việc như trên.

Lời khai trên đây của bà N, ông C phù hợp với lời trình bày của bà T, phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và Giấy biên nhận tiền bán nhà và đất đã thu thập trong hồ sơ vụ án nên việc bà N, ông C có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà N, ông C với bà T cũng như việc bà N, ông C có ký tên vào biên nhận nhận tiền là sự việc đã rõ không cần phải chứng minh.

[2.2] Bà N và ông C cho rằng có ký tên vào hợp đồng và biên nhận nhận tiền nhưng thực chất là vay tiền của bà T và thực nhận 28.600.000 đồng. Bà T không thừa nhận lời khai này của bà N và ông C. Trong quá trình tố tụng từ biên bản lấy lời khai, các lần kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ kể cả việc Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh ra Quyết định số 75/2017/QĐCCTLCC ngày 04/7/2017 yêu cầu bà N và ông Khuru C cung cấp chứng cứ chứng minh sự kiện vay nợ hoặc yêu cầu tòa án hỗ trợ xác minh thu thập chứng cứ nhưng bà N, ông C cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Tại phiên tòa hôm nay, bà N cũng xác định việc vay nợ không làm giấy tờ. Quá trình giải quyết tòa án tìm hết các nguồn chứng cứ có liên quan để xem xét cho các bên đương sự nhưng cũng không có căn cứ pháp lý nào để chứng minh có quan hệ vay nợ với nhau.

Cụ thể như: Bà N có trình bày việc bà vay nợ của bà T có ông Hồng Ngọc C1 giới thiệu và ông C1 có đến nhà bà đòi nợ lãi, nhận tiền lãi cho bà T. Nhưng tại biên bản lấy lời khai của ông C1 ngày 19/8/2016 và biên bản đối chất ngày 11/01/2018 ông C1 đều khai ông chỉ môi giới và chứng kiến cho bà N, ông C với bà T mua bán nhà đất không phải vay nợ rồi làm hợp đồng mua bán nhà đất để làm tin cho nợ vay như bà N trình bày, lời trình bày của bà N là bịa đặt (Bút lục 42, 222).

Bà N còn khai việc ông C1 đến nhà bà đòi nợ lãi có nhiều người biết gồm ông H, bà Đặng Th, ông H1. Tại biên bản lấy lời khai của các người làm chứng (bút lục 132, bút lục 129, bút lục 134) không đủ cơ sở chứng minh cho lời khai của bà N đó là quan hệ vay nợ.

Ngoài ra, ngày 28/7/2014 bà N khai có vay tiền của bà T 200.000.000 đồng cũng ngày 28/7/2014 bà cùng chồng là ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà cho bà T cũng giá 200.000.000 đồng nhưng tiền vay này đã trừ tiền bà N đã vay trước đây của bà Thúy H (con của bà Cúc T) 150.000.000 đồng vốn gốc cộng lãi phát sinh và tiền huê hồng môi giới vay cho ông C1 còn lại ông C1 mang qua giao cho bà 28.600.000 đồng.

Như vậy, theo lời trình bày này của bà N thì quan hệ tiền bạc giữa bà với bà T đã phát sinh và kết thúc ngay trong ngày 28/7/2014. Do đó, bà N cho rằng ông C1 có đến nhà bà đòi nợ lãi dù bà T có ông Hồ Đức H1, ông Lâm Đăng H2, bà Nguyễn Ngọc Đặng Th ở gần biết, đều không có ý nghĩa vì mọi việc tiền bạc đã giải quyết xong trong một ngày (28/7/2014) không có nợ lãi của bà T như bà N khai. Bản tự khai của bà N ngày 05/7/2017 bà cũng viết tiền lãi chỉ trừ cần trong 200.000.000 đồng nên không có nợ nào khác (Bút lục số 146).

Tình tiết này phù hợp với lời khai của ông C1 là việc ông đòi lãi là món lãi bà N thiếu của bà H mà bà N đã vay và nợ của bà H trước lúc bán nhà đất cho bà T. Do đó, loại trừ lời khai của bà N về việc ông C1 có đòi nợ lãi dù bà T có 04 người làm chứng. Loại trừ lời khai của 04 người làm chứng trên. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở chứng minh hợp đồng giả tạo là có căn cứ.

Căn cứ vào các phân tích nhận định trên đi đến xác định bà T đã chứng minh được quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà còn bà N, ông C không chứng minh được quan hệ vay nợ.

[2.3] Việc chuyển quyền sử dụng đất và chuyển quyền sở hữu nhà giữa đôi bên đã hoàn tất về thủ tục, bà T đã được Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất ngày 14/10/2014 (Bút lục số 22). Hợp đồng đã hoàn thành bà N, ông C không giao nhà đất cho bà T là vi phạm nghĩa vụ của bên bán. Bà T khởi kiện yêu cầu bà N, ông C phải giao tài sản sang bán trên cho bà là phù hợp với pháp luật.

Nhưng tại phiên tòa hôm nay bà N cho rằng gia cảnh bà rất khó khăn không có nhà đất nào khác để ở xin được giữ lại nhà đất. Chị Trần Thị Thúy A

là người đại diện hợp pháp của bà T thống nhất cho bà N và ông C chuộc lại nhà đất theo giá nhà tại Hội đồng định giá do Tòa án tỉnh Trà Vinh thành lập và định giá ngày 12/10/2017 và giá đất theo biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2017. Xét thời điểm định giá trên đã lâu, giá có thể tăng theo nhịp độ phát triển đô thị hiện nay, nhưng nguyên đơn chấp nhận giá cả theo giá các biên bản định giá trên, đây là sự tự nguyện của phía nguyên đơn, có lợi về giá cho bị đơn nhưng sự tự nguyện trên của nguyên đơn không trái đạo đức, không trái pháp luật nên được công nhận.

Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại tòa hôm nay là có tình có lý, có lợi cho bị đơn, có cơ hội cho bị đơn có chỗ ở ổn định, phù hợp với quy định tại Điều 454 Bộ luật Dân sự. Bà N xin chuộc lại theo giá sang nhượng ban đầu cộng với lãi phát sinh theo lãi ngân hàng là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[3] Về giá trị tài sản bà N, ông C phải thanh toán cho bà Cúc T như sau:

Về đất, theo biên bản định giá ngày 29/12/2017 tổng diện tích  $69,4m^2 \times 5.000.000$  đồng = 347.000.000 đồng. Về nhà, theo biên bản định giá ngày 12/10/2017 tổng các hạng mục công trình nhà trên đất là 151.324.987 đồng (bút lục 176). Cộng 2 khoản nhà và đất là 498.324.987 đồng.

[4] Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong khi tuyên án, cụ thể là: “Buộc bà Trần Thị Bích N ông Khuru C phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Hứa Cúc T 498.324.987 đồng (Bốn trăm chín mươi tám triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C được quyền sử dụng  $69,4m^2$  đất thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 20 loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại đường Ngô Quốc Trị, khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh...” là tuyên không rõ ràng, không ràng buộc điều kiện bị đơn chỉ được quyền sở hữu căn nhà đang tranh chấp chỉ sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị căn nhà mà nguyên đơn cho chuộc, gây khó khăn cho việc thi hành án sau này, do đó cần phải điều chỉnh phần nội dung tuyên như đã nhận định trên.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự có giá ngạch có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Xét bà N, ông C thuộc trường hợp gia đình khó khăn có xác nhận của địa phương nên miễn tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Điều 117, 454 Bộ Luật Dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14*



*ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Bích N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Thúy A là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hứa Cúc T. Buộc bà Trần Thị Bích N ông Khuru C phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Hứa Cúc T 498.324.987 đồng (Bốn trăm chín mươi tám triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn chín trăm tám mươi bảy đồng).

2/ Sau khi thanh toán xong giá trị nhà và đất 498.324.987 đồng cho bà Hứa Cúc T thì bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký biến động, cập nhật:

- Quyền sử dụng 69,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 20 loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại đường Ngô Quốc Trị, khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh theo vị trí tứ cận chiều dài các cạnh như sau:

Hướng Đông giáp thửa 287 số đo 23,2 m tính từ lộ Ngô Quốc Trị đo về hướng Bắc. Hướng Tây giáp thửa 311 số đo 23,2 m tính từ lộ Ngô Quốc Trị đo về hướng Bắc. Hướng Bắc (sau hậu) số đo ngang 3m. Hướng Nam giáp lộ Ngô Quốc Trị chiều ngang lộ 3m (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đất).

- Quyền sở hữu toàn bộ căn nhà (Bao gồm nhà quán, nhà chính, nhà vệ sinh, nhà hè sau) số 32, đường Ngô Quốc Trị, khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (Nhà xây dựng trên thửa đất 312 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Ngô Quốc Trị khóm 4, phường 1, thành phố Trà Vinh tỉnh, Trà Vinh giao cho ông C, bà N được sử dụng nêu phần trên).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bên có nghĩa vụ thi hành không nộp tiền thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng tỉ lệ số tiền chưa thi hành án xong.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C phải chịu 2.896.000 đồng chi phí thẩm định, định giá.

4/ Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị Bích N và ông Khuru C phải nộp 11.966.499 đồng (Mười một triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà N và ông C đã nộp theo biên lai số 0012133

ngày 30/6/2017 của Cục thi hành án tỉnh Trà Vinh sau khi cần trừ bà N, ông C cần phải nộp tiếp 11.666.499 đồng.

Bà Hứa Cúc T không phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá nhưng bà T đã nộp tạm ứng thẩm định, định giá trước 4.000.000 đồng, đã chi 2.896.000 đồng còn thừa lại 1.104.000 đồng bà T đến Tòa án tỉnh Trà Vinh nhận lại số tiền này. Số tiền chi phí định giá bà N, ông C phải nộp là 2.896.000 đồng nói trên sau khi Cơ quan thi hành án dân sự thi hành phải giao tiền này lại cho bà Cúc Thắm. Hoàn trả lại cho bà Hứa Cúc T 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006157 ngày 5/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh.

- Án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (7);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 19b (LTTT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Đắc Minh**